



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

वर्ष २, अंक २१]

गुरुवार, जुलै १४, २०१६/आषाढ २३, शके १९३८

[पृष्ठे ८, किंमत : रुपये १८.००

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक-अ—नागपूर विभागीय पुरवणी

(भाग चार-ब मध्ये प्रसिद्ध करण्यात आलेले आहेत त्यांव्यतिरिक्त) केवळ नागपूर विभागाशी संबंधित असलेले महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती, नगरपालिका बरो, जिल्हा नगरपालिका, प्राथमिक शिक्षण व स्थानिक निधी लेखापरीक्षा अधिनियम या अन्वये काढण्यात आलेले आदेश व अधिसूचना.

भाग १-अ (असा.) (ना.वि.पु.). म.शा.रा., अ. क्र. ८८.

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ११ जुलै, २०१६

नागपूर सुधार प्रन्यास अधिनियम, १९३६.

क्रमांक नासुप्र-२२०३-१७८२-प्र.क्र. १९६-०३-नवि. २६-२०१५.—

नागपूर सुधार प्रन्यास अधिनियम, १९३६ (१९३६ चा मध्य प्रांत व-हाड अधिनियम क्र. ३६) याचे कलम ७६ आणि ८९ च्या पोट-कलम (१) चा खंड (अ) याद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करून आणि शासन अधिसूचना, नगरविकास विभाग क्र. एनडीपी-२२०३-१७८२-प्र.क्र. १९६-०३-नवि-२६, दिनांक ३१ मार्च २०१२ चे अधिक्रमण करून नागपूर सुधार प्रन्यास जमीन विनियोग नियम, १९८३ यामध्ये आणखी सुधारणा करण्याकरिता पुढील नियम करीत आहे. :-

१. या नियमांना, नागपूर सुधार प्रन्यास जमीन विनियोग (सुधारणा) नियम, २०१५ असे म्हणावे.

२. नागपूर सुधार प्रन्यास जमीन विनियोग नियम, १९८३ (यात यानंतर ज्याचा निर्देश “मुख्य नियम” असा करण्यात आला आहे.) याच्या नियम १६ ऐवजी पुढील नियम दाखल करण्यात येईल:—

१६. अधिमूल्याचे प्रदान करण्यासाठी असलेली मुदत :

(१) अधिमूल्याची अर्धी रक्कम ही जमिनीच्या किंवा भूखंडाच्या वाटपाच्या प्रस्तावाच्या तीस दिवसाच्या आत प्रदान करण्यात यावी व ज्यांना नियत वाटप केले असेल अशा प्रदानांचा अवधी सभापतीस सहा महिन्यांच्या कालावधीपर्यंत वाढविता येईल व अशा कालावधीसाठी ज्याला नियत वाटप करण्यात आले आहे त्याच्याकडून देय हप्त्याच्या रकमेवर वार्षिक १५ टक्के व्याज आकारण्यात येईल.

(२) अधिमूल्याची शिल्लक रक्कम ही, उप-नियम (१) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे, अधिमूल्याच्या अर्धी रक्कम प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत शिल्लक असलेली रक्कम प्रदान करण्यात यावी.

परंतु, सभापतीस, शिल्लक रक्कम प्रदान करण्यासाठीचा कालावधी तीस महिन्यांच्या कमाल कालावधीपर्यंत वाढवून देता येईल व अशा कालावधीसाठी वार्षिक १५ टक्के दराने त्यावर व्याज आकारण्यात येईल, व्याजासह अधिमूल्याची संपूर्ण रक्कम प्रदान केल्यावर भूखंडधारकास वाटप पत्र देण्यात येईल.

३. मुख्य नियमाच्या नियम २० ऐवजी पुढील नियम दाखल करण्यात येईल:—

२०. शैक्षणिक, धर्मादाय व सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी जमीन देणे :

(१) प्रन्यास, राज्य शासनाच्या पूर्वपरवानगीने त्याच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार, वेळोवेळी ठरवील अशा सवलतीच्या अधिमूल्याचा भरणा केल्यानंतर, शैक्षणिक, वैद्यकीय, धार्मिक, सामाजिक आणि धर्मादाय प्रयोजनांच्या प्रचालनासाठी धर्मादाय न्यासांना, महाराष्ट्र सार्वजनिक विश्वस्त व्यवस्था अधिनियम, १९५० अन्वये नोंदणीकृत संस्था किंवा सोसायटी नोंदणी अधिनियम, १८६० (१८६० चा २१) अन्वये नोंदणीकृत सोसायट्या यांना, शासकीय विभागांना किंवा निम-शासकीय संस्थांना जमिनीचा पट्टा देता येईल. आणि असा पट्टा पोट-नियम (२) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या शर्तीच्या आणि शासन मान्यता देईल अशा अन्य शर्तीच्या अधीनतेने असेल.

(२) (अ) प्रन्यास, सार्वजनिक/निम-सार्वजनिक आणि अशाच तत्सम प्रकारच्या वापरासाठी भूखंडाचे वाटप करण्याच्या प्रयोजनार्थ, वृत्तपत्रात जाहिरात देऊन, पात्र संस्थांकडून विहित नमुन्यातील अर्ज मागवील. अशी जाहिरात किमान एका मराठी, हिंदी व इंग्रजी स्थानिक वृत्तपत्रात देण्यात येईल.

(ब) आवश्यक तो आकार भरल्यावर, प्रन्यास उपलब्ध करून देईल अशा नमुन्यांमध्ये अर्ज सादर केला जाईल.

(क) महाराष्ट्र सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था अधिनियम, १९५० किंवा सोसायटी नोंदणी अधिनियम, १८६० यान्वये नोंदणी केलेली कोणतीही संस्था मागील तीन वर्षांचे लेखापरीक्षा अहवाल सादर करण्यास समर्थ असेल तरच, भूखंडाचे वाटप करण्याच्या प्रयोजनार्थ अर्ज करण्यास हक्कदार असेल.

(ड) भूखंडाच्या वाटपासाठी अर्ज देणा-या संस्थांनी त्यांच्या अर्जासोबत पुढील कागदपत्रांच्या सत्य प्रती जोडणे आवश्यक आहे :-

(एक) महाराष्ट्र सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था अधिनियम, १९५० किंवा सोसायटी नोंदणी अधिनियम १८६० याअंतर्गत सार्वजनिक विश्वस्त व्यवस्थेच्या नोंदणीचे नियमन करणा-या अधिनियमान्वये देण्यात आलेले प्रमाणपत्र.

(दोन) संस्थेची ध्येये व उद्दिष्टे आणि कामाचे स्वरूप अंतर्भूत असलेली संस्थेची रचना व उपविधी.

(तीन) कार्यकारी समितीच्या किंवा नियामक मंडळाच्या विद्यमान सदस्यांबाबतची माहिती.

(चार) मागील तीन वर्षांचे लेखापरीक्षा अहवाल.

(पाच) भूखंड धार्मिक प्रयोजनासाठी पाहिजे असल्यास जिल्हाधिकारी आणि पोलीस आयुक्त किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिका-याचे यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(सहा) सार्वजनिक प्रयोजनार्थ भूखंड मिळविण्यासाठी सादर केलेल्या अर्जासोबत उक्त संस्थेचे आयकर अधिनियम, १९६१ याच्या कलम ८०-ग अन्वये करातून सूट दिलेली आहे, अशा आशयाचे प्रमाणपत्र.

(सात) जिने सार्वजनिक प्रयोजनासाठी भूखंड मिळविण्यासाठी अर्ज सादर केला असेल अशा संस्थेच्या बँक खात्यात रुपये १०.०० लाख एवढी किमान रक्कम जमा असल्याचा पुरावा.

(३) संस्थेला भूखंडाचे वाटप झाल्यास संस्था भूखंडाचा वापर नेमका कोणत्या कारणासाठी करणार आहे, त्यासाठी लागणारा निधी कसा उभारणार, त्याचे स्त्रोत व भूखंडावर जो प्रकल्प संस्था उभारणार त्यासाठी किती कालावधी लागेल, त्यापासून आर्थिक वा तत्सम लाभ कशाप्रकारे होणार यासंबंधी विस्तृत माहिती नमूद करावी.

(४) नागपूर महानगरपालिकेने प्राथमिक व माध्यमिक शाळा, दवाखाने आणि सार्वजनिक ग्रंथालये व वाचनालय यासारख्या सार्वजनिक सुविधांसाठीच्या वापराकरिता जमिनीची मागणी केली असेल त्याबाबतीत, या नियमांच्या नियम ५ (पाच) च्या तरतुदीनुसार पुढील कारवाई करण्यात येईल. :

परंतु, नागपूर महानगरपालिकेला करार, बंधपत्र, भाडेपट्टा, हस्तांतरण यांसारख्या कोणत्याही संलेखाद्वारे उक्त जमीन इतर खाजगी संस्थेला बांधा, वापरा व हस्तांतरित करा (बी.ओ.टी.) किंवा सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी (पी.पी.पी.) तत्वावर पोट-भाडेपट्ट्याने देता येणार नाही अथवा अभिहस्तांकित करता येणार नाही. उक्त जमीन महानगरपालिका केवळ स्वतःच्या प्रयोजनासाठीच वापरील आणि स्वखर्चाने उक्त प्रकल्पाची उभारणी व देखभाल करील.

(५) प्रन्यास, सवलतीच्या दराने एका भूखंडाचे वाटप केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांपर्यंत कोणत्याही वाटपग्राहीस दुस-या भूखंडाचे वाटप करणार नाही. अशा संस्थेने विविध क्षेत्रांमध्ये केलेल्या कार्याची पडताळणी केल्यानंतर तसेच अगोदर वाटप केलेल्या भूखंडावर त्या संस्थेने केलेल्या वापराचे स्वरूप विचारात घेतल्यानंतर संस्था असा दुस-या भूखंडासाठी केलेला अर्ज विचारात घेईल. केवळ विशेष व अपवादात्मक परिस्थितीत, प्रन्यास कोणत्याही संस्थेस जास्तीत जास्त दोन भूखंडाचे वाटप करील.

परंतु, शासकीय किंवा निम-शासकीय संस्था, महानगरपालिका इत्यादींना यापासून सूट देण्यात येईल.

(६) संस्था सार्वजनिक किंवा निम-शासकीय वापराकरिता एकदाच सवलतीच्या दराने भूखंड मिळण्यास पात्र असेल, हा दर, मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार ठरविलेल्या प्रचलित बाजार मूल्याच्या ५० टक्के एवढा असेल.

(७) ज्या संस्थांना प्रन्यासने सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अगोदरच भूखंडाचे वाटप करण्यात आले असेल अशा संस्थांच्या बाबतीत, दुस-या भूखंडाचे अधिमूल्य हे, उक्त भूखंडाच्या प्रचलित बाजार मूल्याच्या ७५ टक्के याप्रमाणे आकारण्यात येईल.

(८) या नियमांच्या नियम ७ च्या पोट-नियम (३) च्या तरतुदींना अनुसरून घटित केलेल्या दर-निर्धारण समितीकडून भूखंडाचे अधिमूल्य ठरविण्यात येईल. तथापि, राज्य शासनाने मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरवणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या प्रचलित बाजार मूल्यापेक्षा ते कमी असणार नाही.

(९) प्रन्यासने, एखाद्या संस्थेला वाटप केलेल्या भूखंडाचा वापर व त्यावरील विकास कामे जनतेला उपलब्ध करून दिली जातील.

(१०) वाटप ज्या प्रयोजनासाठी करण्यात आले असेल त्याच प्रयोजनासाठी त्याचा वापर करण्यात येईल.

(११) पुढे दिलेल्या प्रवर्गातील संस्थांकडून भूखंडाच्या वाटपासाठी करण्यात आलेल्या अर्जावर प्रन्यास सहानुभूतिपूर्वक विचार करील :-

(अ) शासकीय किंवा निम-शासकीय संस्था.

(ब) अनाथ / अपंग / मानसिकदृष्ट्या कमकुवत अथवा अंध / बहिरे किंवा मुक्या व्यक्ती किंवा निराधार महिला किंवा विधवा किंवा मागासवर्ग किंवा, इतर मागासवर्ग आणि दुर्बल घटक किंवा धार्मिक व भाषीक अल्पसंख्याक यांच्या कल्याणाकरिता काम करणा-या संस्था.

(क) राज्य व राष्ट्रीय स्तरावर सार्वजनिक आरोग्यक्षेत्रात काम करणा-या संस्था.

(ड) क्रीडा व सांस्कृतिक या क्षेत्रात काम करणा-या राष्ट्रीय किंवा आंतरराष्ट्रीय दर्जाच्या संस्था.

(१२) १९८३ च्या नियमानुसार निर्धारित केलेल्या कालावधीच्या आत बांधकाम पूर्ण करणे हे संस्थेवर बंधनकारक असेल. भूखंडाचे वाटप करण्यात आल्यानंतर, वाटपग्राहीने / संस्थेने वाटप केलेल्या भूखंडावर विकासकाम व बांधकाम पूर्ण करण्यात कसून केली आहे आणि ज्या प्रयोजनासाठी भूखंड देण्यात आला होता त्या प्रयोजनासाठी तो भूखंड वाटपापासूनच्या १५ वर्षांपर्यंत वापरलेला नाही, असे आढळून आल्यास, प्रन्यास त्या भूखंडाचे वाटप रद्द करण्यासाठीची प्रक्रिया सुरू करील.

(१३) वाटप केलेल्या भूखंडावर विकास नियंत्रण नियमानुसार वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय असेल आणि वाटपग्राही संस्था प्रन्यासच्या पूर्वपरवानगीने अशा वाणिज्यिक वापरासाठी जमीन पोटभाडेपट्ट्याने देण्यास इच्छुक असेल तर, ती संस्था प्रन्यासकडे, अनर्जित उत्पन्न म्हणून वाणिज्यिक वापरापोटी अधिमूल्याच्या रकमेचा मोबदला आणि मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरवणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेले, भूखंडाचे प्रचलित बाजारमूल्य यांमधील फरकांची ५० टक्के रक्कम जमा करील.

(१४) (एक) अशा वाटपाच्या कोणत्याही अटी व शर्तीचा आणि नियमांचा भंग केल्याप्रकरणी, प्रन्यासचा सभापती त्या संस्थेवर प्रति वर्ष दर चौरस फूटामागे १०० रुपये दंड लादील.

(दोन) (अ) पट्टेदार, पट्ट्याने दिलेल्या जागेचा कब्जा अभिहस्तांकित, हस्तांतरित करणार नाही किंवा तिचे भाग करणार नाही, जेणेकरून त्यामध्ये कोणतीही पोट-विभागणी केली जाणार नाही अथवा या नियमांच्या तरतुदींना अनुसरून असेल त्याव्यतिरिक्त, पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीच्या स्वरूपात बदल होणार नाही.

(ब) पट्टेदार, प्रन्यासची लेखी पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय, वाटपपत्राच्या आदेशाचे किंवा अधिनियमाच्या कलम ९० अन्वये तयार केलेल्या विनियमांचे आणि विकास नियंत्रण विनियमांचे तसेच त्या त्या वेळी अंमलात असतील अशा नियमांचे उल्लंघन करून, पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीच्या जागेचा वापर करणार नाही किंवा वापर करण्यास मुभा देणार नाही.

(क) जमिनीच्या वाटपाबाबतच्या अटी व शर्तीचा कोणताही भंग केल्याप्रकरणी उदभवेला अशा कोणत्याही विवादावर प्रन्यास अथवा त्याचा नामनिर्देशिती निर्णय देईल आणि त्याचा निर्णय अंतिम असेल.

(ड) उक्त पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीवर उभारलेल्या इमारतीबाबत उक्त मुदतीमध्ये त्यानंतर केव्हाही ज्याचे निर्धारण करण्यात, ते आकारण्यात किंवा लादण्यात येणार आहे असे, जमीन महसूल व अकृषिक निर्धारण यांसह, सर्व भाडे, कर, आकार व प्रत्येक वर्णनाचे निर्धारण यांचे, पट्टेदार उक्त मुदतीमध्ये वेळोवेळी आणि नेहमीच प्रदान करील व ते चुकते करील.

(ई) पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीचा वाणिज्यिक वापर हा, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या विकास नियंत्रण विनियमांमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या व घालून दिलेल्या निर्बंधांच्या अधीनतेने करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण : कोणत्याही प्रयोजनांसाठी भाड्याने देऊ केलेल्या अथवा भाडे तत्वावर पट्ट्याने दिलेल्या जागेचा वापर हा वाणिज्यिक वापर समजण्यात येईल.

(फ) भूखंडावरील बांधकाम हे, -

(एक) संबंधित बांधकाम विनियम व विकास नियंत्रण विनियम या अन्वये नियोजन प्राधिकरणाने यथोचितरीत्या मंजूर केलेल्या बांधकाम आराखड्यानुसार असेल.

(दोन) पट्टेदाराकडून पूर्ण केले जाईल अशा बांधकामाचा संयुज्य नसेल असा भाग पट्टेदार तातडीने काढून टाकील; पट्टेदाराने (उक्त अनधिकृत बांधकाम) काढून टाकण्यात कसून केल्यास, प्रन्यास किंवा यथास्थिति नियोजन प्राधिकरण ते काढून टाकील आणि अशा काढून टाकण्यावर करण्यात आलेला खर्च पट्टेदाराकडून वसूल केला जाईल.

(ग) संबंधित इमारत विनियम आणि विकास नियंत्रण नियम यांन्वये नियोजन प्राधिकरणाच्या मंजूरी अनुसार असेल ते खेरीज करून, पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीवरील कोणत्याही इमारतीमध्ये किंवा तिच्या भागामध्ये कोणतेही बांधकाम किंवा पुनर्बांधकाम करता येणार नाही किंवा त्यामध्ये फेरफार करता येणार नाही आणि अधिनियमाच्या कलम ९० च्या खंड (ह) अन्वये केलेल्या कोणत्याही विनियमांच्या तरतुदींचे उल्लंघन करून त्या इमारतीचा कोणताही वापर करता येणार नाही.

(ह) प्रन्यास किंवा नियोजन प्राधिकरण याच्या परवानगीशिवाय पट्टेदाराने त्या जमिनीवर कोणत्याही इमारतीची उभारणी, पुनर्बांधणी, वाढीव बांधकाम करील, भित्त उभारील किंवा त्यात फेरबदल करील अथवा मंजूर इमारत आराखड्याच्या विरुद्ध आणि वाटपाच्या अटी व शर्तीच्या विरुद्ध, त्या जमिनीचा वापर करील त्याबाबतीत, प्रन्यासचा सभापती किंवा यथास्थिती नियोजन प्राधिकरण नोटीस देईल व त्याद्वारे,

(एक) जमिनीवर इमारत उभारणे किंवा त्यात फेरफार करणे अथवा तीवर वाढीव बांधकाम करणे किंवा वाटपाच्या अटी व शर्तीच्या तरतुदींच्या विरुद्ध त्या जमिनीचा वापर करणे तात्काळ थांबवण्याचा निदेश देईल, आणि

(दोन) असे बांधकाम, फेरफार, फेरबदल पाडून टाकण्यास फर्मावील.

(एक) या खंडान्वये जिच्यावर नोटीस बजावण्यात आली असेल अशी कोणतीही व्यक्ती नोटीशीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या रीतीने आणि कालावधीच्या आत आदेशाचे किंवा मागणीचे पालन करण्यात हयगय करील किंवा दुर्लक्ष करील त्याबाबतीत, सभापतीस अथवा नियोजन प्राधिकरणास असा फेरफार काढून टाकण्याचा किंवा बांधकाम पाडून टाकण्याचा आणि त्यावर केलेला खर्च जिच्यावर नोटीस बजावण्यात आली होती त्या व्यक्तीकडून वसूल करण्याचा निदेश देता येईल.

(दोन) सार्वजनिक किंवा निम-सार्वजनिक वापरासाठी, विकास नियंत्रण विनियमानुसार जादा तल पृष्ठ निर्देशांक देण्याबाबत मागणी केली असेल तर असा वाटपग्राही अनुज्ञेय जादा तल पृष्ठ निर्देशांक देण्यासाठी अधिमूल्य प्रदान करील. हे अधिमूल्य, मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजार मूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्राच्या आधारे निश्चित केले जाईल. असा जादा तल पृष्ठ निर्देशांक देण्यात आल्यावर पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीचे जमीन भाडे वाढीव अधिमूल्याच्या २ टक्क्यानी वाढविण्यात येईल.

(आय) प्रन्यास तीस वर्षांहून अधिक कालावधीकरिता भूखंड भाडेपट्ट्याने देणार नाही, त्याचे प्रन्यासच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार नवीकरण करण्यात येईल. संबंधित विकास नियंत्रण नियमानुसार अनुज्ञेय असल्याप्रमाणे भूखंड वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी वापरण्यात येत असेल त्याबाबतीत प्रत्येक पंधरा वर्षांच्या समाप्तीनंतर मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजार मूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार जमीन भाड्याचे पुनर्निर्धारण करण्यात येईल.

(जे) सार्वजनिक किंवा निम सार्वजनिक भूखंडाचा पट्टेदार, प्रत्येक वर्षीच्या ३० सप्टेंबर पूर्वी मागील वर्षाचा त्याचा लेखापरीक्षित ताळेबंद आणि नफा-तोट्याचा हिशेब प्रन्यासला सादर करील.

(के) भाडेपट्ट्याच्या कालावधीनंतर भाडेपट्ट्याचे नवीकरण करण्याच्या बाबतीत त्या भूखंडाच्या जमीन भाड्यात सुधारणा करण्यात यावी आणि प्रचलित सिद्धगणक दरानुसार असे जमीन भाडे निश्चित करण्यात येईल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

ज. ना. पाटील,

उप सचिव.

भाग १-अ (असा.) (ना. वि. पु.), म. शा. रा., अ. क्र. ८९.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 11th July, 2016.

NAGPUR IMPROVEMENT TRUST ACT, 1936.

No. NDP-2203-1782-CR-196-03-UD-26.—

In exercise of the powers conferred by Section 76 read with clause (a) of sub-section (1) of Section 89 of the Nagpur Improvement Trust Act, 1936 (C. P. And Berar Act No. XXXVI of 1936), and in supersession of the Government Notification Urban Development Department No. NDP-2203-1782-CR-196-03-UD-26, dated 31st March 2012, the Government of Maharashtra hereby makes the following rules further to amend the Nagpur Improvement Trust Land Disposal Rules, 1983, namely.

1. These rules may be called Nagpur Improvement Trust Land Disposal (Amendment) Rules, 2016.

2. For rule 16 of the Nagpur Improvement Trust Land Disposal Rules, 1983 (hereinafter referred to as “ the Principal Rules ”), the following rule shall be substituted, namely :—

“16. Time for making payment of premium.—

(1) Half the amount of premium shall be paid within Thirty days of the proposal of allotment of the land or plot which may be extended by the Chairman up to a period of Six months on payment of 15 per cent interest, per annum on the amount of premium payable by the allottee.

(2) The balance of premium shall be paid within Thirty days from the date of the payment of half the amount of the premium as provided in sub-rule (1) :

Provided that, the Chairman, may grant extension of time for payment of the balance amount up to a maximum period of Thrity months on payment of interest equal to 15 per cent, per annum. After full payment of premium with interest the allotment letter will be given to the plot holder”.

3. For rule 20 of the Principal Rules, 1983, the following rules shall be substituted, namely :—

“20. Grant of land for Educational, Charitable and Public Purposes.—

(1) The Trust may, with the previous approval of the State Government, grant the lease of land for promotion of educational, medical, religious, social and charitable purposes, to Charitable Trusts, institutions registered under Bombay Public Trust Act, 1950 or The Societies registered under the Societies Registration Act, 1860 (21 of 1860). Government Department or Semi-Government bodies on payment of such concessional premium as the Trust may, in its discretion, determine, from time to time, and such lease shall be subject to such condition as specified in sub-rule (2) and such other conditions, as may be approved by the Government.

(2) (a) The Trust shall invite applications in prescribed form from the eligible institutions for the purpose of allotment of plots for public/semi-public and such similar types of uses, by issuing advertisement in the newspaper. Such advertisement shall be issued at least in one Marathi, Hindi and English local newspapers.

(b) The applications shall be submitted in the forms will be made availabe by the Trust on payment of requisite charges.

(c) Any institution registered under the Bombay Public Trusts Act, 1950 or the Societies Registration Act, 1860 shall be entitled to apply for the purpose of allotment of plots only if it is able to produce the audit reports of last three years.

(d) The institutions applying for allotment of plots must enclose true copies of the following documents along with their applications.

(i) Certificate issued under the Act governing the registration of the Public Trust under Bombay Public Trusts Act, 1950 or the Societies Registration Act, 1860.

(ii) Constitution and by-laws of the institution containing its aims and objectives and nature of working.

(iii) Details about the existing members of the Executive Committee or Governing Body.

(iv) Audit report for the last three years.

(v) No Objection Certificate from the Collector and the Commissioner or Police or any other competent authority, if the plot is required for the religious purpose.

(vi) A certificate to the effect that the said institute is granted tax exemption under Section 80-c of the Income Tax Act, 1961 with the application submitted for grant of plots for public purpose.

(vii) A Proof of having deposit of minimum amount of Rs. 10.00 lakhs in the bank account of the society who has submitted an application for grant of plot for public purpose.

(3) The applicant institution shall also mention the purpose for which the land will be actually used and the ways and means of generating funds for the same, the period in which the institution intends to complete the aforesaid project, if the land is allotted and the details about the financial and economic viability of the project.

(4) In case of demand from the Nagpur Municipal Corporation for the land for use for public amenities such as Primary and Scondary Schools, Dispensaries and Public Libraries and Reading Room *etc.*, further action shall be taken as per the provisions of rule 5(v) of the Rules:

Provided that, the Nagpur Municipal Corporation shall not sub-let or assign the said land by any instrument such as agreement, bond, lease, transfer *etc.*, to other private institutions, on Build. Operate and Transfer (B.O.T.) or Public Private Partnership (P.P.P.) basis. The said land shall be put to use for the purpose of Corporation only by itself implementing and maintaining the above said project from its own fund.

(5) The Trust shall not allot the second plot to any allottee within the period of five years from the date of allotment of first plot at concessional rates. The institute may consider such application after verifying the work executed by such institutions in various fields and also taking into consideration the nature of use undertaken by such institutions on the plot allotted previously. Only in cases of special and exceptional circumstances, the Trust shall consider allotment of maximum two plots to any institution:

Provided that, Government or semi-Government institution, Municipal Corporation *etc.*, shall be exempted from the application of this provision.

(6) Institutions shall be entitled for allotment of plot for public or semi-public use for the first time on concessional rate, which shall be 50 per cent of the prevalent market value determined as per the Annual Statement of rates prepared under the Bombay stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

(7) In case of Institutions which are already allotted plots by the Trust for public purpose, the premium of the second plot shall be charged at 75 per cent of the prevalent market value of the said plot.

(8) The premium of the plot shall be determined by the Rate Fixation Committee constituted in accordance with the provisions of the sub-rule (3) of Rule 7 of the Rules. However, the same shall not be less than the prevalent market value determined as per the Annual Statement of Rates prepared under the Bombay Stamp (Determination of True Market Value of Property Rules, 1995 by the State Government.

(9) The use of the plot allotted by the Trust to an institution and the development thereon shall be made available to the public at large.

(10) The plot allotted shall be used for the purpose for which it is allotted. The plot shall not be put to any other use. The plot shall not be transferable to any other person or institute, except in accordance with these rules.

(11) The application made for allotment of the plots by the institutions from the following categories may be considered sympathetically by the Trust :—

(a) Government or Semi-Government Institutions.

(b) Institutions working for the welfare of Orphans/handicapped/mentally retarded or blind/deaf or dumb or destitute women or widows or backward classes or other backward classes and weaker sections or religious and linguistic minorities.

(c) Institutions of working in the area of public health at state or national level.

(d) Institutions of national or international repute working in the field of sports or cultural activities.

(12) It shall be obligatory for the institution to complete the construction within period stipulated under the Rules 1983. After the allotment of the plot if it is found that the allottee/institutions has failed to complete the development and construction on the allotted plot and if the plot is not used for the purpose for which it was granted within 15 years of allotment the Trust shall initiate the process for cancellation of the allotment of such plot.

(13) If the commercial use is permissible as per the Development Control Rules on the allotted plot, and if the allottee institute desire to sub-lease such commercial use with prior permission of the Trust, such institution shall deposit 50 per cent of the difference of the consideration of the premium amount and the prevalent market value of the plot determined as per the Annual Statement of Rates prepared under the Bombay Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 towards commercial use as unearned income, with the Trust. The institutions shall be required to pay ground rent on the premium plus unearned income.

(14) (I) In case of breach of any of the terms and conditions and rules of such allotment the Chairman of the Trust shall impose a fine of rupees 100 per square meter per year on the institution.

(II) (a) The lessee shall not assign, transfer or part with the possession of the demised premises so as to cause any sub-division therein or otherwise to alter the nature of the demised land except in accordance with the provisions of these rules ;

(b) The lessee shall not, without previous permission in writing of the Trust, use or allow to be used the premises of the demised land in contravention of the allotment order or the regulations framed under section 90 of the Act and Development Control Regulations and such rules for the time being in force ;

(c) Any dispute which may arise regarding any breach of the terms and condition of the allotment of land shall be decided by the Trust or its nominee and its decision shall be final ;

(d) The lessee shall, from time to time and at all times, during the said terms pay and discharge all rents, taxes, charges and assessment of every description including land revenue and non-agricultural assessment, which at any time, thereafter, during the said term be assessed, charged or imposed upon the said land demised on the building erected ;

(e) The commercial use of the land demised, shall be subject to restrictions specified and laid down in Development Control Regulations, for the time being in force ;

Explanation.—The letting out on hire or rental basis for the purposes shall be treated as a commercial activity.

(f) The construction on the plot—

(i) shall adhere to the building plan duly sanctioned by the planning Authority under the relevant Building Regulations and Development Control Regulation ;

(ii) shall be carried out by the lessee. The portion of the structure which is not compoundable shall be removed immediately by the lessee. If the lessee fails to remove, the said unauthorized construction, it shall be removed by the Trust or the Planning Authority, as the case may be and that the expenses so incurred on such removal shall be recovered from the lessee.

(g) No erection, re-erection or alteration shall be made in any building or part thereof on the demised land except in accordance with the sanction of the Planning Authority under the relevant Building Regulations and Development Control Rules, and a building shall not be put to any use in contravention of the provisions of any regulations made under clause (h) of section 90 of the Act.

(h) If the lessee without the permission of the Trust or the Planning Authority erects, re-erects, adds to or alters any building or wall or uses the land contrary to the sanctioned building plan and contrary to the terms and conditions of allotment, the Chairman of the Trust or the Planning Authority as the case may be, may by written notice,—

(i) direct that, the erection of the building or alteration or addition therein or use, contrary of the provision of terms and conditions of allotment, be stopped forthwith; and

(ii) require such building, alteration, modification to be demolished.

(I) If any person on whom the notice under this clause has been served, neglects or refuses to carry out the order or requisition in the manner and within the period specified in the notice, the Chairman or the Planning Authority may order removal of such alteration or demolition to be carried out and recover the cost incurred thereon from such person on whom the notice had been served.

(II) If the allottee has made a demand for grant of additional F.S.I. as per Development Control Regulations for the public or semi-public use, the allottee shall pay the premium for grant of permissible additional F.S.I. The premium shall be fixed on the basis of prevailing Annual Statement of rates prepared under the Bombay Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995. On grant of such additional F.S.I. the ground rent of the demised land shall be increased by 2 per cent of the enhanced premium.

(i) The Trust shall not grant the lease of the demised land exceeding thirty years, which may be renewed at the discretion of the Trust. In case the plot is used for commercial purposes as permissible under the relevant Development Control Rules the ground rent shall be re-assessed as per the prevailing Annual Statement of rates prepared under the Bombay Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 after expiry of every fifteen years ;

(j) The lessee of the public or semi-public plot shall every year, before 30th September submit to the Trust its audited Balance Sheet and Profit and Loss Accounts for the previous year.

(k) In case of renewal of lease after the lease period, ground rent of the plot would be revised and the ground rent shall be fixed as per the prevailing Ready Reckoner Rates.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.

J. N. PATIL,
Deputy Secretary.